



PREFEITURA DE CATAGUASES

PROJETO DE LEI N° 002/2026

Revoga as Leis Municipais de números 5.072 e 5.123/25.

Art.1º - Ficam revogadas as leis municipais de números 5.072 de 28 de novembro de 2024 e lei 5.123 de 19 de maio de 2025, que dispõe sobre Loteamento Morada da Serra II, localizado neste município.

Art.2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A proposição ora apresentada atende a solicitação do empreendedor para anulação das Leis Municipais nº 5.072 e nº H 5.123, do Município de Cataguases, que tratam da aprovação do Loteamento Morada da Serra II e fundamentam-se na sua caducidade, conforme o disposto no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, em razão do não atendimento ao prazo legal de 180 dias cotados da publicação da lei para o devido registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

O motivo do não cumprimento desse prazo decorreu da necessidade de constituição de uma sociedade de propósito específico (SPE) para gerenciar o empreendimento. O processo de constituição dessa pessoa jurídica envolveu diversas etapas legais, tais como: elaboração e registro do contrato social, lavratura da escritura pública da gleba com a correspondente quitação do ITBI, averbação da gleba como integralização do capital social da empresa e, por fim, a publicação da Lei Municipal nº 5.123, que concedeu anuência à nova pessoa jurídica quanto ao ato de aprovação do empreendimento.

Diante desse trâmite, o prazo legal estabelecido pela Lei Municipal nº 5.072, que constitui o Loteamento Monte Verde, restou expirado.

Para que seja possível reabrir novo prazo para o registro do Loteamento Morada da Serra II, é necessária a anulação das leis municipais mencionadas, de modo a possibilitar nova conformação jurídica do ato de aprovação, em estrita observância à Constituição Federal e à Lei Federal nº 6.766/79.

Gabinete do Prefeito,
Cataguases, 30 de janeiro de 2026.

A signature in blue ink, appearing to read "José Henriquez". Below the signature, the name is printed in a black sans-serif font.

José Henriquez
Prefeito



PREFEITURA DE CATAGUASES

Lei nº 5.072 de 28 de novembro de 2024.

Dispõe sobre a aprovação do Loteamento “Morada da Serra II”, localizado no bairro Morada da Serra, e indica para garantia os imóveis que menciona.

O povo do Município de Cataguases, por seus representantes aprovou e eu, José Henriques, Prefeito de Cataguases, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art.1º - Fica aprovado o Loteamento “Morada da Serra II”, situado à Rua das Paineiras, Bairro Morada da Serra, Cataguases-MG, propriedade de MARCELO INÁCIO PEIXOTO, CPF Nº 509.269.857-87, doravante denominado parcelador, com área útil de 41.881,24 m², composto por 14 lotes dispostos em quadra única, com área 21.242,07 m² de área verde, 3.217,44 m² de sistema viário, 1.120,84 m² de faixa de servidão de esgoto e 16.300,89 m² de área total de lotes, conforme projetos aprovados pela Secretaria de Obras desta Prefeitura.

Art.2º - O parcelador transferirá ao município, na data do registro do loteamento em cartório, as áreas destinadas ao domínio público, em conformidade com o artigo 22 da Lei nº 6.766/79, devendo ser gerada matrícula individualizada das mesmas.

Parágrafo único - O registro no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca deverá ser feito no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação deste ato, sob pena de caducidade da aprovação.

Art.3º - Conforme determina o artigo 20 da lei nº 2.427/95, o parcelador compromete-se a executar, no prazo máximo de 01 (um) ano, prorrogável por mais 01 (um) ano, os serviços e obras relacionados como:

I - Abertura de vias de circulação;

II - Demarcação de lotes, quadras, logradouros, áreas verdes e institucionais através de marcos;

III - Captação pluvial subterrânea e superficial das vias com implantação de meio-fio e sarjetas e ligação da rede de drenagem do empreendimento à rede pública;

IV - Redes de água potável, coleta de esgoto sanitário e rede de energia elétrica;

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "José Henriques".



PREFEITURA DE CATAGUASES

V - Pavimentação;

VI - Implantação da área verde, conforme PTRF apresentado;

VII - Arborização das vias.

§1º - Os parceladores não poderão outorgar qualquer escritura de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas neste artigo.

§ 2º - Como garantia das obras mencionadas, o parcelador caucionará mediante escritura pública os seguintes lotes:

Quadra Única - LOTES 03, 13 e 14;

§3º - Os lotes caucionados somente serão revertidos ao parcelador após cumprimento das exigências contidas neste artigo - quando da realização integral das obras e dos serviços de infraestrutura - cuja conclusão será atestada por vistoria técnica da Secretaria de Obras da Prefeitura de Cataguases, emissão do Termo de Verificação de Conclusão de Obras.

§4º - Fica a Loteadora obrigada a fixar na entrada do loteamento Morada da Serra II, outdoor contendo cronograma das obras e as exigências contidas neste artigo.

Art.4º - É vedado o desmembramento dos lotes oriundos deste loteamento.

Art.5º - As edificações a serem construídas nos lotes resultantes deste loteamento só terão seus projetos analisados pelo município a partir da expedição da Licença de Operação/Termo de Recebimento de Obras.

Parágrafo único - Os parâmetros de ocupação, estabelecidos de acordo com a Legislação de Parcelamento Municipal - Lei nº 2.989/2001 (Alteração à Lei nº 2.427/95) e, conforme projetos aprovados, serão os abaixo discriminados:

| Quadra | Lotes | Uso | Taxa de Ocupação % | Taxa de Permeabilidade % | Afastamento Frontal m | Gabarito |
|--------|-------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|----------|
| Única | Todos | Residencial Unifamiliar | 40 | 40 | 5 | 2 Pav.* |

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Viz' or 'Vizi'.



PREFEITURA DE CATALUJAS

*Admitindo-se nos lotes em declive em relação à rua a inserção de um pavimento em nível inferior à mesma;

Art. 6º - São elementos anexos a esta Lei:

I - Projetos Executivo, Memoriais Descritivos e Cronograma de Execução de Obras;

II - Laudos de viabilidade e de aprovação dos projetos de rede de água e esgotamento sanitário pela COPASA e energia elétrica pela ENERGISA;

III - Projeto de drenagem pluvial;

IV - Instrumento de garantia - Termo de Caução e exemplar do contrato padrão de promessa de compra e venda;

V - Licenciamento ambiental e/ou dispensa de licenciamento;

VI - Certidão atualizada de matrícula da gleba e certidão negativa de tributos municipais.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito.

Cataguases, 28 de novembro de 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "José Henriquez".

José Henriquez
Prefeito



PREFEITURA DE CATAGUASES

Lei nº 5.123 de 19 de maio de 2025.

Acrescenta dispositivo a Lei Municipal de nº 5.072 de novembro de 2024.

Art.1º - Passa o artigo primeiro da Lei Municipal de nº 5.072 de novembro de 2024 a vigorar acrescido do parágrafo único a saber;

Art.1º - Omissis...

Parágrafo único – A Sociedade iniciará suas atividades em 19/03/25 e tem como propósito específico de implantar um empreendimento imobiliário loteamento Morada da Serra II, conforme projetos aprovados pela Secretaria de Obras da Prefeitura de Cataguases-MG e conforme lei 5.072 de 28 de novembro de 2024.

Art.2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito.

Cataguases, 19 de maio de 2025.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "José Henriques". Below the signature, the name "José Henriques" is printed in a black serif font, followed by the word "Prefeito" in a smaller font size.